

GODE RÅD VED KØB AF ANDELSBOLIG

I dette faktaark kan du få gode råd til, hvordan du skal forholde dig, hvis du overvejer at købe en andelsbolig. Hvis du mangler svar på spørgsmål, er du altid velkommen til at kontakte os.

Hvad er en andelsbolig?

Når du køber en andelsbolig, bliver du medlem af en andelsboligforening. Andelsboligforeningen ejer ejendommen, og ved køb af en andel får du et andelsbevis som giver dig brugsret til en konkret lejlighed i ejendommen. Du betaler en boligafgift til foreningen. Foreningens udgifter består bl.a. af ydelser til foreningens lån, ejendomsskat, renovation, ejendomsforsikring, vicevært, administration, reparation og vedligeholdelse m.v. Alt det kan du se i foreningens regnskab/årsrapport.

Hvis du vil have indflydelse på driften af foreningen, er det en god ide at blive valgt ind i foreningens bestyrelse. Det er nemlig bestyrelsen, der har ansvaret for den daglige drift. Store beslutninger som at optage eller om-lægge lån skal dog – normalt – besluttes på en

generalforsamling, så alle andelshavere kan give deres besyv med.

Ud over de lån, som andelsboligforeningen har optaget, kan du selv belåne din egen andel. Du kan dog kun få banklån, ikke realkreditlån. Hvor meget, du kan låne, afhænger bl.a. af din økonomi, og hvilken sikkerhed/friværdis der er i andelen. Sikkerhed i den enkelte andel tinglyses i Andelsboligbogen.

Som noget særligt bestemmer loven, hvor meget andelen maksimalt må koste – den såkaldte maksimalprisbestemmelse. Maksimalprisen skal stå i foreningens regnskab/årsrapport og er vedtaget på foreningens generalforsamling.

Hvad er forskellen til en ejerbolig?

Som ejer af en andelsbolig har du brugsret til en konkret lejlighed, hvorimod du har ejendomsret over din ejerbolig. I modsætning til andelsboligen, hvor en del af finansieringen sker via lån i foreningen, skal du selv finansiere ejerboligen 100 procent – du kan både optage realkreditlån og almindelige banklån.

Har du en ejerbolig, skal du betale ejendoms-værdiskat af den offentlige ejendomsvurdering – det slipper du for, hvis du køber en andelsbolig.

Som ejer kan du frit sælge din ejendom til hvem som helst, og der er ingen restriktioner med hensyn til prisen. Som andelshaver er du derimod bundet af foreningens vedtægter, der bestemmer, hvem du kan sælge til og til hvilken maksimalpris.

Hvorfor købe andelsbolig?

Det vigtigste, du skal forholde dig til, hvis du vil købe andelsbolig, er, om det er et sted, du har lyst at bo. Kan du trives her?

Når du køber en andelsbolig, træder du samtidig ind i et fællesskab. Både økonomisk og praktisk. Det skal du forholde dig til. Det er derfor en rigtig god ide at undersøge stemningen og forholdene i den aktuelle andelsboligforening. Kommer man hinanden ved, og hjælpes man om at løse de forskellige opgaver, der er i

foreningen? Og ikke mindst – er det et fællesskab, jeg vil deltage i? Er det nogle mennesker, jeg har lyst til at bo sammen med?

Hvad er det, du køber?

Når du køber en andelsbolig, er det vigtigt at holde sig for øje, at du påtager dig forpligtelser ud over det, du kontant betaler for andelen. Det drejer sig primært om det/de lån, som andelsboligforeningen har optaget.

Du betaler – via boligafgiften – for en forholds-mæssig del af det/disse lån. Det er derfor vigtigt, at du undersøger, hvad det er for en type lån, andelsboligforeningen har. Er det lån med fast eller variabel rente? Er lånene med eller uden afdrag m.v.? Det er med andre ord vigtigt at sætte sig ind i foreningens økonomiske forhold, så du ved, hvad du bliver en del af.

Herudover skal du være opmærksom på ejendommens stand. Normalt vil det stå i referater fra generalforsamlinger, om der er drøftet eller truffet beslutninger om igangsættelse af reparations- eller renoveringsarbejder.

Det er vigtigt at forholde sig til disse ting, fordi det kan have en endog stor indflydelse på den fremtidige boligafgift. Det kan være, hvis renten stiger, der skal betales afdrag på lån, eller hvis der skal optages nyt lån til at finansiere en renovering af ejendommen. Beslutning om disse ting skal træffes på en generalforsamling. Reglerne står i andelsboligforeningens vedtægter.

Sådan fastsættes andelsværdien

Den værdi, som den enkelte andel optages til i regnskabet, udtrykker andelsværdien. Foreningens egenkapital udregnes meget forenklet ved at trække foreningens gæld fra værdien af foreningens værdier – primært værdien af ejendommen. Her er et eksempel på, hvordan det kan vises i et regnskab:

Passiver	Note	2014
		i kr.
Andelsindskud.....		470.580
Reserve for opskrivning af ejendom		29.456.205
Overført resultat m.v.....		-6.688.774
Egenkapital.....	11	23.238.011

Egenkapitalen deles herefter ud på de enkelte andele – ud fra fordelingstallet – og udgør andelsværdien (maksimalprisen) af den enkelte andelsbolig. Maksimalprisen fastsættes normalt en gang om året, i forbindelse med at regnskabet udarbejdes.

Note 2014
21 i kr.

Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens §5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægternes §10:

Foreningens egenkapital før reserver	23.238.011
Korrektioner i.h.t. andelsboligloven:	
Prioritetsgæld i regnskab	13.812.677
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-14.430.328</u> <u>-617.651</u>
	22.620.360

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 31.12.2014

Andelsværdi pr. indskudt andelskrone:

<u>22.620.360</u>	
470.580	48,07

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen 25.03.14): 48,57

Opr. Indskud Værdi pr. andel

44, 1. th.	16.140	775.835
44, 1. tv.	25.740	1.237.299
44, 2. th.	18.860	906,583

Hvilken værdi er den rigtige?

Udregningen af foreningens egenkapital og dermed fastsættelsen af andelsværdien for de enkelte andele afhænger af, hvordan værdien af ejendommen vurderes. Der er ifølge loven tre måder at gøre det på.

1. Anskaffelsesprisen – den pris som ejendommen blev købt til af andelsboligforeningen.
2. Vurdering som udlejningsejendom – skal foretages af valuar og må højst være 18 måneder gammel
3. Den seneste offentlige vurdering fra SKAT, der fastsættes hvert andet år (pr. 1. oktober i lige år).

NB Vær opmærksom på, at den offentlige ejendomsværdi p.t. er suspenderet, så den seneste værdi SKAT har fastsat, er pr. 1. oktober 2012.

Erfaringerne viser, at der kan være meget stor forskel på de tre opgørelsesmetoder. For køber er det derfor nærmest umuligt at vurdere, om det princip og den vurdering, som foreningen bruger, er retvisende for værdien af foreningens ejendom.

Det er svært at sige, hvad der er den "rigtige" vurdering. Brug i stedet din sunde fornuft og ikke mindst en rådgiver med forstand på andelsboliger. Her er nogle eksempler.

Eksempel 1

Du får præsenteret en andelsbolig i en forening, der er stiftet i 1974. Ejendommen blev dengang købt for 2,5 mio. kr. Foreningen bruger nu den offentlige vurdering som vurderingsprincip. Regnskabsåret løber fra den 1. oktober til den 30. september, og det regnskab, du ser, er fra regnskabsåret 2013/14. Heri bruges den senest kendte offentlige ejendomsværdi pr. den 1. oktober 2012, og vurderingen bygger på handelspriser fra 2010/11. Altså sidder du nu med et regnskab, hvor andelsværdierne reelt er baseret på ejendomme handlet

tilbage i 2010/11. Dette scenarie er typisk for ældre foreninger.

Generelt kan tidsforløbet vises således:



I 2015 handles en andelslejlighed på baggrund af 2014-regnskabet, hvor den off. værdi fra 2012 anvendes. Den off. værdi 2012 er fastsat på baggrund af tal fra 2010-11.
EV = offentlig værdi.

Eksempel 2

I en nyere andelsboligforening kunne scenariet være dette: Du får præsenteret en andelsbolig i en forening, der er stiftet i 2005. Du kan se, at ejendommen i 2005 blev købt af andelsboligforeningen for 100 mio. kr. Foreningen bruger p.t. anskaffelsesprisen som vurderingsprincip. Regnskabsåret følger kalenderåret, og du sidder nu med foreningens årsrapport for 2014. Heri kan du – ud over anskaffelsesprisen på de

100 mio. kr. – også se, at den offentlige vurdering pr. den 1. oktober 2012 er 80 mio. kr., og at en valuar i slutningen af 2014 har vurderet ejendommen til 85 mio. kr. Selvom der er stor forskel mellem anskaffelsesprisen og de to andre vurderingsprincipper, kan andelsboligforeningen uden problemer bruge anskaffelsesprisen som vurderingsprincip.

Andelsboligforeningen optog ved stiftelsen et afdragsfrit (de første 10 år) realkreditlån på 80 mio. kr. Tallene fra ovenstående eksempel er illustreret i denne figur:

År	Vurderinger mio. kr.	Belåning mio. kr.
2005	100 – anskaffelsessum	80
2006	120 – Offentlig EV 130 – Valuar	80
2007	90 – Valuar	80
2008	110 – Offentlig EV 90 – Valuar	80
2009	70 – Valuar	80
2010	90 – Offentlig EV 70 – Valuar	80
2011	80 – Valuar	80
2012	80 – Offentlig EV 75 – Valuar	80

2013	85 – Valuar	80
2014	85 – Valuar	80

Andelsboligforeningen har lovligt kunne anvende disse værdier ved fastsættelsen af andelsværdien i de enkelte år – forudsat det er blevet besluttet på foreningens generalforsamling:

År	Anvendt princip	Anvendt værdi mio. kr.
2005	Anskaffelsessum	100
2006	Valuar	130
2007	Offentlig EV	120
2008	Offentlig EV	110
2009	Offentlig EV	110
2010	Anskaffelsessum	100
2011	Anskaffelsessum	100
2012	Anskaffelsessum	100
2013	Anskaffelsessum	100

2014	Anskaffelsessum	100
------	-----------------	-----

Nøgleoplysningsskema

Det er nu blevet lovpligtigt, at sælger af en andel til køber skal udlevere et

- Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen,
- Nøgleoplysningsskema for den andel, der er til salg, og
- Evt. erklæring om væsentlige ændringer i Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeninger.

Skemaerne skal sikre, at køber har det bedst mulige beslutningsgrundlag ved køb af andelsbolig, ligesom det skal øge gennemsigtigheden.

Ad. a. I dette skema samles alle relevante oplysninger om andelsboligforeningen, herunder de finansielle forpligtelser. Der er en fremskrivning af lån, så man vil kunne se konsekvenser i foreningens økonomi, når evt. afdragsfrihed opfører og hvis renten stiger med f.eks. 2%.

Ad. b. Her samles alle relevante oplysninger om den konkrete andelsbolig, der er til salg. F.eks. den samlede pris for andelen, areal, fordelingstal og den økonomiske forpligtelse ved at eje andelen.

Danske Banks andelsboligkoncept

I Danske Bank gennemgår vi ikke kun din økonomi, når vi sammen taler køb af andelsbolig – vi vurderer også værdien af andelsboligen. Det sker i samarbejde med Realkredit Danmark, der har et stort kendskab til andelsboligmarkedet.

Realkredit Danmark vurderer værdien af både ejendommen og den enkelte andel. På den måde får du en rigtig god forudsætning for at vurdere, om udbudsprisen er realistisk. Husk igen, at den maksimalpris, som angives i regnskabet, er den højeste pris, som sælger må tage for andelen. Det er ikke ensbetydende med, at køber skal betale maksimalprisen.

Dine lånemuligheder

Når du skal finansiere dit andelsboligkøb, skal du kontakte din bank. I Danske Bank kan vi tilbyde fire forskellige finansieringsløsninger.

1. Andelsboliglån, der har variabel rente og en løbetid på op til 30 år. Lånet betales tilbage med aftalte månedlige ydelser.
2. Andelsboliglån med fast rente i en nærmere aftalt periode – p.t. i fem år – og med en løbetid på op til 30 år.
3. Danske Andelsboliglån Plus, er et andelsbolig, hvor der kan tilknyttes en løn- eller opsparingskonto med en attraktiv rente der svarer til den rente, du betaler på lånet dog fratrukket et variabelt fradrag. Den attraktive rente på kontoen gælder for beløb svarende til din restgæld på lånet.
4. Andelsboligkredit, der har variabel rente og en løbetid på op til 30 år. Du kan få afdragsfrihed i op til 10 år. Kreditten nedskrives/der tilskrives renter hvert kvartal.

Når vi rådgiver dig, finder vi frem til den finansieringsløsning, der passer til din økonomi, og som dækker dine behov bedst muligt.

Praktiske forhold ved køb af andel

Ønsker du at købe en andelsbolig, anbefaler vi, du tager både din bank og advokat – eller anden rådgiver med erfaring på andelsboligområdet – med på råd, inden du skriver under. I nogle tilfælde kan det også være en god ide at få en byggesagkyndig til at se på andelen.

Hvis sælger eller mægler insisterer på at få en underskrift, inden du har talt med banken og advokaten, kan du få skrevet dette forbehold ind i købsaftalen, slutsedlen eller salgsaftalen: "Købers underskrift er betinget af, at der kan opnås sædvanlig finansiering til sædvanlig rente i et dansk pengeinstitut. Købers underskrift er desuden betinget af, at købers advokat/rådgiver/pengeinstitut kan godkende handlen i sin helhed. Køber skal meddele sælger eller dennes repræsentant senest den (typisk 6 hverdage frem), hvis indsigelse skal gøres gældende."

Forbeholdet giver dig mulighed for at undersøge tingene til bunds og fortryde handelen, hvis alt ikke er, som det skal være.

Hvis der i forvejen er tinglyst pant i andelen, bør der i købsaftalen stå, at pantebrevet kan overtages af dig som køber. Du kan få den præcise formulering af din advokat.

Mere information

Vil du vide mere om køb af andelsbolig, eller ønsker du at få en beregning af, hvor meget du kan købe for, er du meget velkommen til at kontakte os.